臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第996號

原　　告　全聯實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡篤昌

訴訟代理人　何宗憲

　　蔡佳叡

　　王柏順

被　　告　李繼隆

　　李冠儒

　　李冠勳

共　　同

訴訟代理人　陳建勳律師

　　林靜怡律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國112年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告前於民國107年3月14日與被告3人、訴外人即李繼隆之母李廖梅英及訴外人即李繼隆之胞妹李秀萍等5人經公證（公證案號：107年度北院民公丁字第300095號，下稱系爭公證書）簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），承租位於○○市○○區○○路000○000號、○○路00號等建物，租期自107年4月27日起至117年4月26日止，系爭租約於110年4月26日前之出租人之實收租金詳附表。雙方另於108年5月16日與系爭租約之原出租人及證人即李繼隆之胞妹李秀蓮、訴外人即李繼隆之胞妹李秀芬、李秀玲等3人簽立變更協議書（下稱系爭變更協議），自108年6月27日起增列李秀蓮、李秀

芬、李秀玲為出租人，並變更租金分配比例，系爭變更協議至113年4月26日前之出租人之實收租金詳附表。系爭變更協議簽訂後，原告於租賃關係存續期間，均按時依系爭租約及系爭變更協議所載之租金分配比例，給付租金予包含被告3人等之全體出租人。原告於109年12月間接獲被告3人委請律師寄發之109年12月28日存證信函（下稱系爭存函），要求原告必須於110年1月1日起按照系爭租約給付租金云云，然原告於收受系爭存函，積極與李廖梅英、李秀蓮協商並取得確認，此後均無再發生任何爭議。

㈡詎料，李廖梅英於111年5月11日逝世後，被告3人竟於111年8月間持系爭公證書暨系爭租約為執行名義，聲請對原告強制執行，聲請命原告給付108年7月至111年8月之系爭租約與系爭變更協議間租金差額（下稱系爭租金差額），經本院以111年度司執字第101777號事件受理（下稱系爭執行事件、系爭執行程序）。惟系爭執行程序存有下列消滅事由，應予撤銷：

1.原告既已依系爭租約、系爭變更協議按時給付租金，已生清償效力，被告3人對原告之系爭租金差額債權自不存在，系爭執行程序應予撤銷。

2.系爭變更協議簽立當日，證人即原告展店專員、系爭變更協議業務承辦人吳麗娟已詢問被告3人為何未出席，李廖梅英表示就本件租賃關係，其子女均已將印章交由其保管，並統一由其處理本件事務，且其家族過往亦多次依循此一方式簽約。縱被告3人事後寄發系爭存函，系爭存函係要求於110年1月1日起欲回復為原租金分配之給付方式，可見被告3人對於系爭變更協議並非不知情，且亦同意此前變更，僅係有反悔之意。原告於收受系爭存函後，多次與李廖梅英、李秀蓮進行確認，被告3人對系爭變更協議已無爭議，其後被告3人亦均未表示任何意見，原告持續按系爭變更協議約定之租金付租，被告3人既已同意系爭變更協議，被告3人自應受系爭變更協議之拘束。

3.縱使認李廖梅英無權代理被告3人，依李秀蓮於本院審理中之證述，被告3人早已知悉李廖梅英於系爭變更協議簽署時向原告表示其確有被告3人之代理權而代為簽署，自108年5月16日簽署之日起，被告3人皆未向原告為反對之意思表示，期間長達超過1年半之久，李廖梅英既為被告3人之直系血親尊親屬，其持身分證明文件、被告3人收取租金之銀行帳戶存摺，以及被告3人之印章，按一般社會通念，應足使原告之代理人於簽約當下產生相當之確信其為有權代理，進而被告3人應對原告負擔表見代理之授權人之責任，受系爭變更協議效力所拘束。

4.縱認原告應給付系爭租金差額予被告3人，因李廖梅英過世，故溢收之租金屬遺產之一部，在尚未分割前，為公同共有，該繼承部分亦因混同而消滅。

㈢系爭執行程序存有清償或混同之消滅事由，爰依強制執行法第14條第2項規定提起本件訴訟等語，並聲明：系爭執行程序應予撤銷。

二、被告3人則以：

㈠被告3人未與原告簽訂系爭變更協議，亦無授權委託任何人與原告簽訂系爭變更協議，原告自承簽訂系爭變更協議前、中、後之過程，未曾與被告3人聯繫，未見被告3人之授權書，李廖梅英無代理權以代理人名義所為法律行為，對被告3人不生效力。

㈡原告雖稱被告3人應負表見代理責任云云。惟依證人即系爭租約公證人丁惠貞、證人即原告就系爭租約之承辦人鄭佾帆之證述，系爭租約之簽訂係由李繼隆主導辦理，未委由李廖梅英或李秀蓮辦理，系爭租約簽訂時由李繼隆攜帶自己及李冠儒、李冠勳印章辦理，系爭租約公證時，由李繼隆、李冠勳攜帶李冠儒印章辦理，未有李廖梅英保管被告3人印章情事，且租金給付帳戶亦係由李繼隆自行提供原告，可見李秀蓮於本院審理中證稱李廖梅英子女一向由父母保管、保存、使用帳戶、存摺、印章或權狀，係屬不實。況系爭變更協議

上被告3人之印章顯然與系爭租約上被告3人之印章不符，被告3人並未有特殊行為或表示，致使原告誤信被告3人有授權第三人辦理系爭變更協議事宜，自不負表見代理責任。反係原告身為大型超市，就攸關被告3人租金權益事項，竟全未查證及取得確實之授權證明，僅憑他人片面之詞即認定有權代理，實屬輕率。

㈢被告3人有多筆房產出租多人，未按月查帳，始未即時發現系爭變更協議後租金之減少，被告3人於發覺後立即發出系爭存函，系爭存函撰擬之律師未曾將內容交被告3人確認，始導致系爭存函僅請求原告自110年1月1日起補足租金差額，被告3人並無捨棄110年1月1日前之差額租金之意。原告於收到被告3人之系爭存函後，竟非催告被告3人是否承認系爭變更協議，反與李廖梅英、李秀蓮聯絡，可見原告自始均為便宜行事。被告3人知悉李廖梅英無權代理簽訂系爭變更協議，雖知李廖梅英或有不法情節，被告3人慮及李廖梅英為母親、祖母，且失智病徵日益嚴重，被告3人僅願以原告為對象合法爭取權利，原告置之不理，被告3人至李廖梅英過世後仍未獲誠意處理，始聲請對原告為強制執行。

㈣系爭執行程序並無清償及混同之事由，原告之訴顯無理由等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第308、353、426頁）：

㈠李廖梅英之子女依長幼順序為李繼隆、李秀蓮、李秀芬、李秀玲、李秀萍，李繼隆之兒子為李冠儒、李冠勳。李廖梅英已於111年5月11日過世。

㈡被告3人於111年8月23日持系爭公證書暨系爭租約向本院聲請對原告為強制執行，聲請命原告給付108年7月至111年8月之系爭租金差額，經本院以系爭執行事件受理，系爭執行程序因原告供擔保停止執行，尚未執行完畢。

㈢原告原按系爭租約給付租金，於108年7月1日開始按照系爭變更協議給付租金。

㈣兩造對他造所提證物形式真正不爭執。

四、本院得心證之理由：

㈠原告主張清償之消滅事由，並無理由：

1.李廖梅英非有權代理被告3人簽訂系爭變更協議：

⑴按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力；代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之，民法第103條第1項、第167條分別定有明文。是有權代理之要件有四，分別為：容許代理、意思表示、以本人名義、有代理權限。所謂有代理權限，係指本人以單獨行為向代理人（即內部授權）或第三人（即外部授權）授予代理權限。

⑵查系爭變更協議上被告3人在甲方（按：即系爭租約出租人甲方，包括李廖梅英、被告3人、李秀萍等5人）、丙方（按：即承受系爭租約出租人甲方之權利義務之人，包括李廖梅英、被告3人、李秀萍、李秀蓮、李秀芬、李秀玲等8人）上之印文，係由李廖梅英於108年5月16日在李廖梅英家中，以被告3人代理人之身分，在系爭變更協議上蓋用被告3人印章，被告3人當時並不在場乙節，為吳麗娟於本院審理中證述明確（見本院卷第369頁），亦有系爭變更協議記載：「李繼隆授權代理人：李廖梅英」、「李冠儒授權代理人：李廖梅英」、「李冠勳授權代理人：李廖梅英」等語可以佐證（見本院卷第34頁），是已符合「容許代理、意思表示、以本人名義」之前三代理要件，須進一步探究李廖梅英究竟有無代理被告3人之權限，以決定李廖梅英係屬有權代理或無權代理。

⑶經質之吳麗娟，系爭變更協議簽訂前，有無與被告3人親自接觸確認其有無簽訂系爭變更協議之意願，吳麗娟於本院審理中證稱：沒有，我都是採信李廖梅英，沒有主動跟被告3人聯絡，因為一開始都是李廖梅英主動跟我聯絡等語（見本院卷第372-373頁），足見被告3人並無對第三人為外部授權之情事。

⑷關於內部授權部分，被告3人否認曾內部授權予李廖梅英，李廖梅英亦已於111年5月11日過世，而無從作證，無法證明被告3人曾內部授權李廖梅英代理權限之事實。另李秀蓮雖於本院審理中證稱：李廖梅英幫被告3人蓋章於系爭變更協議前，有取得被告3人同意，我們父親於108年2月1日過世以後，我們姊妹3人幾乎周末都到李廖梅英家中跟李廖梅英吃飯，我跟李廖梅英說一定要打電話給李繼隆，李廖梅英約於108年4月間有打電話給李繼隆，通話沒有開擴音，不過李廖梅英說現在兄妹都分配一樣的持分，租金也兄妹都一樣，結束以後我聽到李廖梅英最後一句說我們就這樣決定了，之後我跟李廖梅英一起吃飯時有問李廖梅英關於李繼隆意見，李廖梅英說李繼隆說好，我認為被告3人有同意系爭變更協議，因為李廖梅英有打電話給李繼隆，而且系爭變更協議簽訂1年多，也沒有聽到李繼隆有什麼意見，所以我覺得李繼隆同意云云（見本院卷第377、379頁），惟李秀蓮與系爭變更協議之高度利害相關，此觀附表即可明系爭租約時期與系爭變更協議時期租金之變化，被告3人於系爭變更協議簽訂後，實收租金下降，被告3人遭降低之租金則改由李廖梅英、李秀蓮、李秀芬、李秀玲收取，李秀蓮之證述，存有偏頗之可能，應有客觀書物證加以核實，否則不可逕信。依系爭存函所示（見本院卷第255-259頁），被告3人通知原告：「...本人等（按：即被告3人）查知全聯公司並未依附件一（按：即系爭租約）所載金額支付予本人等，本人等前曾委請李繼隆先生向全聯公司查證，全聯公司告以該租金分配表之比例有變動云云，惟經李繼隆先生要求全聯公司提出租金支付比例變動之依據，有無書面記載，有無出租人同意，全聯公司皆拒不說明，亦不願提出任何依據為佐證。...」，若李秀蓮上開證述「系爭變更協議簽訂前李廖梅英即已取得被告3人之同意」乙節為真，無法解釋被告3人尚於李廖梅英在世時即向原告寄發系爭存函，正式對原告通知對於系爭變更協議一無所悉。基此，關於李秀蓮之上開證述，有偏頗之

可能，乏客觀之書物證可佐，證述內容無法解釋被告3人何以寄發之系爭存函，實難採信，是本件並無證據可證明被告3人於系爭變更協議簽訂前透過內部授權，授予李廖梅英代理權限，李廖梅英代理被告3人簽訂系爭變更協議，應屬無權代理。

2.被告3人不負表見代理責任：

⑴按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限；無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。前項情形，法律行為之相對人，得定相當期限，催告本人確答是否承認，如本人逾期未為確答者，視為拒絕承認，民法第169條、第170條第1項分別定有明文。是廣義之無權代理包括表見代理及狹義無權代理，狹義之無權代理，非經本人承認，對於本人不生效力。而表見代理，包括「由自己之行為表示以代理權授與他人」之行為表見代理及「知他人表示為其代理人而不為反對之表示」之容忍表見代理，原則上對於第三人應負授權人責任，但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。查本件原告先主張李廖梅英有權代理被告3人簽訂系爭變更協議，故應受系爭變更協議效力之拘束（見本院卷第433頁），業經本院駁斥如前，原告退步主張，縱認李廖梅英為無權代理，被告3人亦應依表見代理規定負責（見本院卷第435頁），是本件於確認李廖梅英屬無權代理被告3人簽訂系爭變更協議後，次應予釐清被告3人是否應負表見代理之授權人責任，此部分屬有利於原告之事實，自應由原告就被告3人有行為表見代理或容忍表見代理之事實，負舉證之責，合先敘明。

⑵被告3人無行為表見代理之事實：

原告主張李廖梅英為被告3人直系尊親屬，持身分證明、被告3人收取租金之帳戶存摺、被告3人之印章，足使吳麗娟於簽約當下產生確信李廖梅英有權代理被告3人云云（見本院

卷第435頁），惟本院前質之「原告訴訟代理人先前提到確認李廖梅英有代理權限方式是被告3人帳戶、存摺都由李廖梅英保管、看的是同一顆印章，應確認是否已不再如此主張」，原告訴訟代理人陳稱：「經確認應係李廖梅英保管被告3人之印章，但沒有存摺」等語（見本院卷第352頁），原告復於言詞辯論意旨狀主張李廖梅英有持被告3人印章以外之被告3人「身分證明、收取租金之帳戶存摺」（見本院卷第435頁），已見原告主張之前後不一。況依吳麗娟於本院審理中之證述：李廖梅英說租賃標的所有權人有變更，所以要求簽訂變更協議，公司這邊有制式版本，我填入基本資料後給李廖梅英做增刪，租金比例表是李廖梅英填的，李廖梅英填完由我列印出來帶去李廖梅英家簽約，當場有李廖梅英、李秀蓮、李秀芬、李秀玲，被告3人、李秀萍不在場，我詢問李廖梅英可否出示其他文件，李廖梅英說全部都由她代理，她作主就可以，並在系爭變更協議書上蓋章，我想說租賃標的之謄本我都確認過了，確實有所有權人變動，應該是沒什麼問題，就採信李廖梅英說法，我有發現被告3人在系爭租約、系爭變更協議之印章不同，詢問李廖梅英，李廖梅英說原本印章不見，她有保管被告3人另外之印章，我於系爭變更協議簽訂前沒有主動跟被告3人聯絡，都是採信李廖梅英，系爭變更協議簽訂後沒有主動跟被告3人聯絡，但李繼隆於系爭變更協議簽訂後之108年間有打電話給我，說他沒有收到系爭變更協議，我請他跟李廖梅英聯絡等語（見本院卷第368-374頁），可見依吳麗娟上開證述，唯一有討論是否構成行為表見代理價值之因素僅「李廖梅英於簽訂系爭變更協議時持有被告3人印章」。李廖梅英於簽訂系爭變更協議當場並無出示保管被告3人身分證明、收取租金之帳戶存摺或其他代理權文件，被告3人本身亦無曾對吳麗娟為任何行為代理表見之舉動，至於系爭租約租賃標的物所有權之變動，更係根本不足作為行為表見代理之表徵。而關於「李廖梅英於簽訂系爭變更協議時持有被告3人印章」乙

節，因本件並無證據該印章為被告3人交付李廖梅英，且比對系爭租約及系爭變更協議可知（見本院卷第13-37頁），李廖梅英於簽訂系爭變更協議時持有被告3人印章與被告3人在系爭租約、系爭公證書使用之印章顯然不同，自不可認為被告3人已構成行為表見代理。

⑶被告3人無容忍表見代理之事實：

原告主張依李秀蓮之證述，被告3人早已知悉李廖梅英於系爭變更協議簽訂時向原告表示其有權代理被告3人，被告3人卻不為反對之表示，時間長達1年半，被告3人應負授權人責任。且依系爭存函，代表被告3人對系爭變更協議並非一無所知，僅係反悔。原告於收受系爭存函後，立即與李廖梅英、李秀蓮確認被告3人對系爭變更協議已無爭議，被告3人亦從系爭存函後按系爭變更協議收受租金至聲請系爭執行事件前均無異議，可見被告3人均同意系爭變更協議云云（見本院卷第433、435頁）。然李秀蓮上開證述「系爭變更協議簽訂前李廖梅英即已取得被告3人之同意」乙節，難以逕信，已如前述。又系爭變更協議簽訂時起至被告3人發系爭存函止，雖確實間隔逾1年半，然依吳麗娟之上開證述，李繼隆實則於系爭變更協議簽訂後之108年間即向吳麗娟反映並未收到系爭變更協議，是被告3人並未有知悉李廖梅英於系爭變更協議簽訂時向原告表示其有權代理被告3人，卻無立即為反對之意思表示之情。此外，依原告上開陳述，實已自承即便被告3人已寄發系爭存函，原告仍未與被告3人直接取得聯繫，確認被告3人對系爭變更協議是否知悉、同意。故即便被告3人於系爭存函寄發後，未獲原告回應，卻未即時依法行使權利，而係直至111年8月23日始對原告聲請強制執行，然本件涉及直系尊親屬無權代理簽署契約之效力問題，牽涉親情因素，被告3人未依法行使權利可能有其內部考量，被告3人未即時依法行使權利，尚不可逕自解為被告3人已對系爭變更協議無爭議或被告3人已同意系爭變更協議。是以，本件被告3人亦不構成容忍表見代理。

3.綜上，李廖梅英非有權代理被告3人簽訂系爭變更協議，被告3人亦無需負表見代理之授權人責任，原告未曾催告被告3人確認是否承認李廖梅英無權代理簽訂系爭變更協議之行為，系爭變更協議未經被告3人承認，自對被告3人不生效力，被告3人自仍得對原告主張系爭租金差額債權，原告主張業依系爭變更協議對包括被告3人在內所有出租人如實給付，系爭執行程序存有清償消滅事由，應屬無據。

㈡原告主張混同之消滅事由，並無理由：

按債權與其債務同歸一人時，債之關係消滅。但其債權為他人權利之標的或法律另有規定者，不在此限，民法第344條定有明文。原告雖主張縱認原告應給付系爭租金差額予被告3人，因李廖梅英過世，故溢收之租金屬遺產之一部，在尚未分割前，為公同共有，該繼承部分亦因混同而消滅云云（見本院卷第437頁）。惟本判決係認定因系爭變更協議對被告3人不生效力，被告3人自仍得對原告主張系爭租金差額債權，本判決審理標的不包括系爭變更協議書對除被告3人以外其餘出租人是否有拘束力，自無李廖梅英按系爭變更協議收取之租金部分為「溢收租金」應負返還責任之問題，自無債權與其債務同歸一人之混同可言，原告主張混同之消滅事由，亦屬無據。

五、綜上所述，原告依強制執行法第14條第2項規定請求：系爭執行程序應予撤銷，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　12　　日

民事第二庭　　法　官　李子寧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　12　　日

書記官　黃幸雪

附表：

系爭租約		系爭變更協議		
姓名	107年4月27日至110年4月26日實收租金（新臺幣）	姓名	108年6月27日至110年4月26日實收租金	110年4月27日至113年4月26日實收租金
李廖梅英	116,807元	李廖梅英	471,154元	486,231元
李繼隆	171,775元	李繼隆	25,212元	26,019元
李冠儒	130,549元	李冠儒	13,498元	13,930元
李冠勳	130,549元	李冠勳	19,033元	19,642元
李秀萍	137,420元	李秀萍	1,871元	1,931元
		李秀蓮	52,111元	53,779元
		李秀芬	52,111元	53,779元
		李秀玲	52,111元	53,779元